

염리동 81번지 일대 주택정비형 재개발사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 공람공고

1. 서울특별시 마포구 염리동 81번지 일대 주택정비형 재개발사업과 관련하여 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)에 대한 주민의견을 청취하고자 「도시 및 주거환경정비법」 제15조제1항 및 같은 법 시행령 제13조의 규정에 따라 다음과 같이 공고합니다.
2. 관계 도서는 마포구청(주택상생과)에 비치하여 열람하고 있으며, 본 공람 내용에 대하여 구역 내 토지등소유자와 주민, 이해 관계인은 의견이 있을 경우 공람 기간 내에 공람장소에 서면(전자문서를 포함)으로 의견서를 제출하여 주시기 바랍니다.

2026년 4월 30일

서울특별시 마포구청장

가. 공람 기간 : 2026. 4. 30.(목) ~ 2026. 6. 1.(월)

나. 공람 장소 및 의견 제출 장소 : 마포구청 주택상생과(☎02-3153-9315)

다. 의견 제출 방법 : 서면 제출(전자문서 포함)

라. 기타 사항

- 본 공람공고에서 건폐율, 용적률, 높이(층수), 연면적, 예정 세대수, 기타 계획 내용 등은 정비구역 변경 절차 이행 과정(서울시 도시계획위원회 심의 등)에서 변경될 수 있으며, 공람 내용에 관하여 공고 시 생략되었거나 구체적인 내용은 공람장소에서 공람하여야 합니다.

마. 정비구역 지정에 관한 계획의 명칭: 염리동81번지 일대 주택정비형 재개발사업

1) 정비구역의 위치 및 면적

지정 구분	구역의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기 정	변 경	변경 후	
신설	염리동 81번지 일대 주택정비형 재개발구역	마포구 염리동 81번지 일대	-	증) 72,178.27	72,178.27	

바. 정비계획(안)

1) 토지이용계획(안)

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		72,178.27	100.0	
획 지	소 계	53,132.24	73.7	공동주택 및 부대복리시설 종교시설(존치)
	획 지 1	32,396.59	44.9	
	획 지 2	20,332.65	28.2	
	종교용지	403.0	0.6	
정비기반 시설 등	소 계	19,046.03	26.3	
	도 로	12,220.49	16.9	
	근린공원	3,617.51	5.0	
	완충녹지	1,593.68	2.2	
	공공공지	394.95	0.5	
	복합청사	1,219.40	1.7	

2) 용도지역·지구 결정(변경) 조서

■ 용도지역에 관한 결정 조서

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기 정	변 경	변경 후		
계	72,178.27	-	72,178.27	100	
제2종일반주거지역(7층이하)	31,560.43	감) 26,246.65	5,313.78	7.4	
제2종일반주거지역	7,338.13	감) 6,135.69	1,202.44	1.7	
제3종일반주거지역	31,626.94	증) 33,462.24	65,089.18	90.1	
준주거지역	1,652.77	감) 1,079.90	572.87	0.8	

■ 용도지구에 관한 결정 : 해당사항 없음

3) 도시계획시설의 결정(변경) 조서

■ 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과 지	최 초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭원 (m)								
기정	소로	2	280	8	국지 도로	333	염리동 156-31	염리동 173-4	일반 도로	-	-	
변경	중로	1	(a)	15	국지 도로	333	염리동 156-31	염리동 173-4	일반 도로	-	-	
기정	소로	1	-	10	국지 도로	250	염리동 148-9	염리동 128-19	일반 도로	-	서고제149호 (1972.10.20.)	
변경	중로	1	(b)	15	국지 도로	250	염리동 148-9	염리동 128-19	일반 도로	-	서고제149호 (1972.10.20.)	
기정	소로	3	(1)	6	국지 도로	253	대흥동 38-25	염리동 81-77	일반 도로	-	-	

구 분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과 지	최 초 결정일	비 고
	등 급	류 별	번 호	폭원 (m)								
변경	소로	3	(1)	6	국지 도로	253	대흥동 38-25	염리동 81-77	일반 도로	-	-	
신설	소로	1	(c)	12	국지 도로	35	염리동 179-3	염리동 178-70	일반 도로	-	-	
폐지	소로	2	6	8	국지 도로	214	염리동 89일대	염리동 139일대	일반 도로	-	서고제94-86호 (1994.01.28.)	확폭
폐지	소로	3	322	4	국지 도로	101	염리동 81-96	염리동 81-8	일반 도로	-	-	

■ 공원 결정 조서

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	1	공원	근린공원	염리동 148-4번지 일대	-	증) 3,617.5 1	3,617.51	지하 체육시설 중복결정	

■ 체육시설 결정 조서

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	1	체육시설	수영장	염리동 148-4번지 일대	-	증) 3,617.5 1	3,617.51	지상 공원 중복결정	

【 체육시설(수영장) 계획(안) 】

구 분	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율	용적률	규모	비고
계획(안)	3,617.51	2,868.07	2,904.94	-	-	지하1층/ 지상1층	

■ 녹지 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	1	녹지	완충녹지	염리동 98-27번지 일대	-	증) 1,593.6 8	1,593.68	-	

■ 공공공지 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	1	공공공지	염리동 86-11번지 일대	-	증) 394.95	394.95	-	

■ 공공청사 결정 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
신설	1	공공청사	복합청사	염리동 154-10번지 일대	-	증) 1,219.40	1,219.40	-	

【 공공청사(복합청사) 계획(안) 】

구 분	대지면적(㎡)	건축면적(㎡)	연면적(㎡)	건폐율	용적률	규모	주차대수
계획(안)	1,219.40	607.16	4,007.20	49.79%	249.09%	지하1층/ 지상5층	26대

4) 공동이용시설 설치계획

구 분		시설의 종류	면 적(㎡)			비 고
			법적 기준	기준	계 획	
신설	주민 공동 시설	경로당	$40 + ((\text{세대수} - 150) \times 0.1)$	186.70	920.00	
		어린이집	$40\text{인} \times 4.29$	171.60	1,320.00	
		주민공동시설	$50 + ((\text{세대수} - 300) \times 0.1)$	181.70	2,400.00	
		작은도서관	열람석 6석이상, 도서관자료 1,000권이상	33.00	99.00	
		다함께돌봄센터	전용 66.0㎡ 이상	-	330.00	
		어린이놀이터	$200 + ((\text{세대수} - 100) \times 0.7)$	1,261.90	1,965.00	
		주민운동시설	$300 + (\text{세대수} - 500) / 200 \times 150$	1,200.00	1,800.00	
	복지 시설	근린생활시설	세대당 6㎡이하	-	4,125.00	
	부대 시설	관리사무소	$10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡}$	88.35	143.78	

※ 「도시 및 주거환경정비법」 제2조7호 다목 규정에 따라 전체 구역을 하나의 단지로 보고 주민공동시설 배치
 ※ 향후 사업승인 시 시설설치면적은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「서울특별시 주택 조례」에 따라 변경될 수 있음

5) 건축물의 정비·개량 및 건축시설계획

■ 기존건축물의 정비·개량계획

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	정비개량계획(동)				
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주
신설	염리동 81번지 일대 주택정비형 재개발구역	72,178.27	획지	52,729.24	염리동 81번지 일대	447	1	-	446	-

■ 획지 및 주택규모 등에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율	용적률		높이 (최고층수)	비고
	명 칭	면 적(㎡)	명 칭	면 적(㎡)				정비 계획	예정 상한		
신설	염리동 81번지 일대	72,178.27	획지1	32,396.59	염리동 81번지 일대	공동주택 및 부대복리시 설	50% 이하	251.16	290.00	32층 이하 (97m이하)	-
	주택정비형 재개발구역		획지2	20,332.65	염리동 140번지 일대					25층 이하 (76m이하)	

주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 총 세대수 : 1,617세대(임대 343세대) • 주택 규모별 건설계획 <table><tr><th colspan="2" rowspan="2">구 분</th><th>전체 세대</th><th colspan="3">분양세대</th><th colspan="3">임대세대</th></tr><tr><th>합 계</th><th>소계</th><th>조합원 분양</th><th>일반 분양</th><th>소계</th><th>의무 공공 임대</th><th>국민 주택 규모 임대</th></tr><tr><td colspan="2">계</td><td>1,617</td><td>1,274</td><td>991</td><td>283</td><td>343</td><td>200</td><td>143</td></tr><tr><td rowspan="3">60㎡이하</td><td>36.99㎡</td><td>173</td><td>58</td><td>32</td><td>26</td><td>115</td><td>86</td><td>29</td></tr><tr><td>49.98㎡</td><td>192</td><td>111</td><td>88</td><td>23</td><td>81</td><td>42</td><td>39</td></tr><tr><td>59.98㎡</td><td>528</td><td>381</td><td>324</td><td>57</td><td>147</td><td>72</td><td>75</td></tr><tr><td>60㎡초과 ~</td><td>74.99</td><td>364</td><td>364</td><td>270</td><td>94</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>85㎡이하</td><td>84.98㎡</td><td>360</td><td>360</td><td>277</td><td>83</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> ※ 최종 분양은 사업시행인가 시 확정(소송 등 기타 예기치 못한 발생 시 사업시행인가 변경 가능) • 임대주택 계획 - 전체 세대수의 15% 또는 연면적의 10%(법54조 적용 제외)를 임대주택으로 건설 - 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하로 건설 - 법적상한용적률에서 정비계획용적률을 뺀 용적률의 50%에 해당하는 면적을 국민주택규모 임대주택 건설								구 분		전체 세대	분양세대			임대세대			합 계	소계	조합원 분양	일반 분양	소계	의무 공공 임대	국민 주택 규모 임대	계		1,617	1,274	991	283	343	200	143	60㎡이하	36.99㎡	173	58	32	26	115	86	29	49.98㎡	192	111	88	23	81	42	39	59.98㎡	528	381	324	57	147	72	75	60㎡초과 ~	74.99	364	364	270	94	-	-	-	85㎡이하	84.98㎡	360	360	277	83	-	-	-
	구 분		전체 세대	분양세대			임대세대																																																																					
			합 계	소계	조합원 분양	일반 분양	소계	의무 공공 임대	국민 주택 규모 임대																																																																			
	계		1,617	1,274	991	283	343	200	143																																																																			
	60㎡이하	36.99㎡	173	58	32	26	115	86	29																																																																			
		49.98㎡	192	111	88	23	81	42	39																																																																			
		59.98㎡	528	381	324	57	147	72	75																																																																			
	60㎡초과 ~	74.99	364	364	270	94	-	-	-																																																																			
	85㎡이하	84.98㎡	360	360	277	83	-	-	-																																																																			
	심의완화사항	• 기준용적률 20% 완화 • 허용용적률 19.5% 완화 (공공보행통로 등 인센티브) • 국민주택규모 주택건설에 따른 초과용적률 완화(도시 및 주거환경정비법 제54조) • 법적상한용적률 290% 이하																																																																										
		건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축한계선 지정 - 도로경계선으로부터 3m 이상 - 승문길 변 : 5m 이상																																																																									

사. 정비사업의 시행에 관한 계획

구분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상세대수	비고
신설	염리동 81번지 일대 주택정비형 재개발사업	정비구역지정 고시일로부터 3년 이내	조합 또는 토지등소유자	현황세대수 : 863세대 계획세대수 : 1,617세대 (증) 754세대	-

아. 정비구역 및 정비계획 결정(안)도



